

EJECUCION DE HIPOTECA LEY 24441

Inicia ejecución hipotecaria

Señor Juez:

?????, D.N.I. ????, con domicilio real en la calle ?????, n°?, piso ?, de Capital Federal, por derecho propio y con el patrocinio de la Dra. ?????, inscripta al Tº, Fº, del Colegio Público de Abogados de la Capital Federal, Monotributista ???, CUIT ?????, constituyendo domicilio en la calle ?????, piso ?, departamento ???, de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, zona de notificación ?, Teléfono ????, y dirección de correo electrónico ?????, a V.S., me presento y respetuosamente digo:

I. OBJETO

Que viene a promover ejecución especial de hipoteca en los términos del Título V de la ley 24441, contra ?????, como parte deudora, con domicilio en la calle ?????, N° ??, de ???, partido de ???, provincia de Buenos Aires, con el objeto de proceder al remate extrajudicial del inmueble hipotecado y hacer efectivo el cobro del capital adeudado de ????? (\$???), con más los intereses pactados y los gastos del trámite extrajudicial que genera la aplicación de la ley 24441, hasta el límite allí establecido, en virtud de las consideraciones de hecho y de derecho que seguidamente expondré.

II. HECHOS

Con fecha ? de ?? de 19?, por escritura pública N° ??, pasada ante el escribano ?????, la actora entregó a la demandada, en carácter de contrato de mutuo, la suma de PESOS?????? (\$???)

En garantía de dicho contrato de mutuo la parte deudora ????? constituyó un derecho real de hipoteca en primer grado a favor de la actora, sobre UN DEPARTAMENTO regido por el art. 1887, inc. c), del Código Civil y Comercial de la Nación, con frente a la calle ?????, N°??, designado como Unidad Funcional numero ?, integrada por el Polígono ?; Nomenclatura Catastral:?

Circunscripción: ?; Sección?, Manzana?; Parcela?; Subparcela: ?; Polígono ?; Partida de contribución al Impuesto Inmobiliario N° ??, el cual se inscribió en el Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia de Buenos Aires, partido de???, con fecha ? de ?? de 19?, en la matrícula ??? cuyo testimonio se adjunta.

El importe del préstamo, debía ser abonado en 48 cuotas iguales, mensuales y consecutivas de \$??, comprensivas de amortización de capital e intereses calculados a la tasa mensual del ?%, según el sistema de amortización francés, con vencimiento la primera de ellas el día ? de ?? de 19?

Para el caso de incumplimiento se pactó un interés punitivo del ? % mensual, durante toda la mora y hasta la total cancelación del crédito (cláusula ??).

Por la cláusula ?? se estableció también que la falta de pago de una cuota a su respectivo vencimiento en el lugar de pago establecido haría incurrir en mora automática a la deudora, produciéndose la caducidad de todos los plazos estipulados quedando facultada la parte acreedora para exigir el importe total adeudado con más los intereses punitivos pactados.

La parte demandada se encuentra en mora desde el ?.de ?? de 19? por la falta de pago de la cuota N°?por un importe de \$?? sin que hasta la fecha se haya regularizado la situación pese a las distintas gestiones extrajudiciales realizadas.

El día ? de ?? de 19? la demandada efectuó un pago a cuenta de \$?? que fueron tomados en cuenta y aplicados a la deuda, siendo éste el último pago realizado.

En consecuencia, esta parte se ve obligada a iniciar el presente procedimiento y requerir el auxilio jurisdiccional necesario para proceder a la subasta extrajudicial del bien hipotecado y obtener el cobro de su crédito.

III. OPCIÓN POR EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL PREVISTO EN EL TITULO V DE LA LEY 2441

De acuerdo con lo establecido en la cláusula ?? de la escritura de mutuo hipotecario, mi parte opta por el procedimiento de ejecución extrajudicial previsto en el Título V de la ley 2441 con el propósito de evitar generar costas y gastos y aliviar el servicio de justicia requiriendo el *imperium* jurisdiccional exclusivamente para los supuestos allí establecidos.

IV. COMPETENCIA

Las partes acordaron la competencia de los tribunales de la Capital Federal (cláusula DÉCIMO ??? de la escritura) por cualquier cuestión que se suscite.

V. CUMPLIMIENTO DE LOS RECAUDOS LEGALES EXIGIDOS POR LA LEY 24441

MORA EN EL SERVICIO DE AMORTIZACIÓN O INTERESES POR UN PLAZO SUPERIOR A ? DÍAS.

La parte demandada se encuentra en mora desde el día ? De ?? de 19?

INTIMACIÓN DE PAGO A LA PARTE DEUDORA POR MEDIO FEHACIENTE POR UN PLAZO NO MENOR A ? DÍAS.

Con fecha ?.de ?. de ???, la parte acreedora remitió a la parte deudora cartas certificadas por notario al domicilio sito en ???., n° ? de

????, provincia de Buenos Aires, en la cual se intimaba por el plazo de quince días corridos el pago de la suma de PESOS????? adeudados hasta el día ?de ?? de 20? y se efectuaban las prevenciones e intimaciones previstas en el art. 53 de la ley 24441 El plazo de la intimación venció el día ? de??, de 20?, sin que la parte deudora haya abonado la suma adeudada y esta parte se encuentra habilitada para iniciar el presente procedimiento de ejecución extrajudicial.

DOCUMENTACIÓN BASE DE LAS ACTUACIONES.

Que a los fines de cumplir con los recaudos legales exigidos por el art. 54 de la ley 24441, se acompaña la siguiente documentación:

Testimonio de escritura de hipoteca el cual se inscribió en el Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia de Buenos Aires, partido de ???, el día ? de ?? de ??, en la matrícula ???

Certificado de dominio del bien hipotecado.

Intimación cursada a la parte deudora.

VI. TASA DE JUSTICIA

Tratándose de un proceso especial de ejecución de hipotecas, por liquidación extrajudicial de la garantía, y no de un proceso ejecutivo, que contiene un límite legal por todo concepto del 3% (que comprende los gastos notariales, de publicación de avisos, gastos del remate, etc.) y donde la actividad jurisdiccional es restrictiva a los fines expresamente previstos en la ley, lo que ha hecho sostener a autorizada doctrina de que en este procedimiento quedan excluidos tanto los honorarios de abogados como la tasa de justicia.

Es por ello que vengo a agregar constancia de haber abonado la Tasa de Justicia por la suma de \$ 70 establecida para los procesos no susceptibles de apreciación pecuniaria (art. 6, ley 23.898).

VII. VERIFICACIÓN DEL ESTADO DE OCUPACIÓN DEL BIEN HIPOTECADO

Que de acuerdo a lo establecido en el art. 54 de la ley 2441, esta parte solicita que se ordene la constatación del bien por intermedio del escribano ????? con domicilio en la calle ?????, n° ??, piso ?, ??? de Capital Federal, en calidad de oficial de justicia *ad hoc*, facultándose a allanar domicilio y a requerir el auxilio de la fuerza pública en caso necesario.

VIII. TRASLADO A LA PARTE DEUDORA

Que sin perjuicio de la verificación ordenada, solicito que se corra traslado a la parte deudora al domicilio constituido en la escritura de mutuo hipotecario, (art. 54, ley 24441).

IX. PETITORIO

Por lo expuesto a V.S. respetuosamente solicito:

Se me tenga por presentado, por parte y constituido el domicilio.

Se tenga por promovido el presente proceso de ejecución de hipoteca por el procedimiento establecido por la ley 244

Se ordene la verificación y constatación del bien conforme se solicita en el capítulo VIII por intermedio del escribano propuesto, designándose en calidad de oficial de justicia *ad hoc* y librándose a tal fin mandamiento en la forma de estilo con habilitación de días y horas.

Se corra traslado de esta presentación a los demandados por el plazo de cinco días.

5. Se reserve la documentación en Secretaría a cuyo fin se acompaña un juego de fotocopias para el expediente.

6. Se tenga por oblada la tasa judicial que corresponde tributar en las presentes actuaciones y por cumplido con el art. 51, inc. d, de la ley 23.187

7. Se autorice para la consulta del expediente, retiro de copias, etc. a ?????

Proveer de conformidad,

SERÁ JUSTICIA.-